

# 全国 2016 年 10 月高等教育自学考试

## 房地产法试题

课程代码:00169

请考生按规定用笔将所有试题的答案涂、写在答题纸上。

### 选择题部分

注意事项:

1. 答题前,考生务必将自己的考试课程名称、姓名、准考证号用黑色字迹的签字笔或钢笔填写在答题纸规定的位置上。
2. 每小题选出答案后,用 2B 铅笔把答题纸上对应题目的答案标号涂黑。如需改动,用橡皮擦干净后,再选涂其他答案标号。不能答在试题卷上。

#### 一、单项选择题(本大题共 30 小题,每小题 1 分,共 30 分)

在每小题列出的四个备选项中只有一个是符合题目要求的,请将其选出并将“答题卡”的相应代码涂黑。错涂、多涂或未涂均无分。

1. 根据现行法律规定,国有土地使用权人超过土地使用权出让合同约定的动工开发期限满 2 年未动工开发的,该土地使用权  
A. 可以无偿收回  
B. 只能有偿收回  
C. 必须无偿收回  
D. 应当有偿收回
2. 下列选项中,不属于房地产转让的是  
A. 李某将自有房屋一间赠与远房亲戚刘某  
B. 国家对集体土地所有权的征收  
C. 甲以家庭购买的一套商品房抵偿债务  
D. 一方以土地使用权为条件,另一方以资金为条件进行合作建房
3. 房屋买卖交易的完成,实际上是  
A. 完成了土地所有权转移  
B. 完成了房产交易,但不包含地产交易  
C. 完成了地产交易,但不包含房产交易  
D. 既完成了房产交易,也包含地产交易
4. 登记机构进行不动产登记,收取登记费的方法是  
A. 按不动产面积收取  
B. 按不动产存续时间收取  
C. 按不动产价款比例收取  
D. 按不动产件数收取
5. 根据《房屋登记办法》第 23 条的规定,国有土地范围内房屋所有权登记须自受理登记申请之日起一定期限内完成,该期限为  
A. 5 个工作日  
B. 10 个工作日  
C. 30 个工作日  
D. 60 个工作日

6. 根据《房地产开发企业资质管理规定》第 11 条的规定，对房地产开发企业一级资质进行初审的是
- 省、自治区、直辖市人民政府
  - 省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门
  - 地级市人民政府
  - 地级市人民政府建设行政主管部门
7. 根据《城市房地产管理法》第 26 条的规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地，超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金一定比例的土地闲置费，该比例为
- 10% 以下
  - 10% 以上
  - 20% 以下
  - 20% 以上
8. 物业服务企业与业主大会或业主的关系是
- 领导与被领导的关系
  - 管理与被管理的关系
  - 受托人与委托人的关系
  - 监督与被监督的关系
9. 下列选项中，属于房地产消费融资的是
- 股权融资
  - 个人住房贷款
  - 债权融资
  - 期权融资
10. 在我国，规定城市土地开发、出让、转让、抵押的专项法律是
- 《土地管理法》
  - 《城市房地产管理法》
  - 《城乡规划法》
  - 《物权法》
11. 征收基本农田以外的耕地不足 35 公顷的批准权限属于
- 国务院
  - 省、自治区、直辖市人民政府
  - 地、市级人民政府
  - 县级人民政府
12. 土地利用总体规划的期限一般为
- 5 年
  - 10 年
  - 15 年
  - 20 年
13. 下列选项中，属于我国住房置业担保特征之一的是
- 在每一个城市，置业担保公司具有垄断地位
  - 一个城市可设定多个置业担保公司
  - 置业担保公司一律不得设立分支机构
  - 置业担保公司的实有资本与政府毫无关系
14. 对于经营性房地产开发用地，无论是利用原有建设用地，还是利用新增建设用地，都必须
- 实行租赁，不实行出让
  - 实行出让，不实行租赁
  - 实行租赁，也实行出让
  - 不实行出让，也不实行租赁
15. 以国有土地使用权作价出资入股的批准部门是
- 国务院
  - 省级以上人民政府土地管理部门
  - 市、县级人民政府土地管理部门
  - 乡、镇人民政府土地管理部门
16. 依照《城市房地产管理法》的规定，划拨取得的建设用地使用权的使用期限是
- 30 年
  - 50 年
  - 70 年
  - 原则上没有使用期限



29. 下列关于房地产按揭的表述中，正确的是
- A. 房地产按揭包括房屋买卖合同和购房贷款合同二层法律关系
  - B. 房地产按揭包括购房贷款合同和抵押合同二层法律关系
  - C. 房地产按揭担保的是抵押人为购买作为抵押物的房地产而借贷发生的债务
  - D. 房地产按揭既可担保抵押人的债务，也可担保第三人的债务
30. 下列关于业主大会性质的表述中，不正确的是
- A. 业主大会是自治组织
  - B. 业主大会由全体业主组成
  - C. 业主大会是独立的社会组织
  - D. 业主大会相当于居民委员会

## 二、多项选择题（本大题共5小题，每小题2分，共10分）

在每小题列出的五个备选项中至少有两个是符合题目要求的，请将其选出并将“答题纸”的相应代码涂黑。错涂、多涂、少涂或未涂均无分。

31. 下列选项中，属于不动产物权变动规则的有
- A. 一般以登记为生效要件
  - B. 一般以物的交付为生效要件
  - C. 发生纠纷由不动产所在地法院专属管辖
  - D. 灵活的诉讼管辖权
  - E. 强制性规定了涉外物权法律关系适用所在地（国）的法律
32. 与传统个人住房抵押贷款相比，直贷式个人住房抵押贷款的优势有
- A. 对购房者而言，降低了资金成本
  - B. 对开发商而言，免除了阶段性保证责任
  - C. 对国家而言，提高了政府财政收入
  - D. 对银行而言，可以有效防范假按揭
  - E. 对社会而言，有利于实现社会公平
33. 下列关于我国住房置业担保公司设立条件的表述中，正确的有
- A. 直接向工商行政管理部门申请设立登记，领取营业执照
  - B. 有不少于1 000万元人民币的实有资本
  - C. 有一定数量的周转住房
  - D. 有适应工作需要的专业管理人员
  - E. 应当报经城市房地产行政主管部门审核
34. 下列选项中，可以免交土地使用税的有
- A. 军队自用的土地
  - B. 各企事业单位自用的土地
  - C. 直接用于农、林、牧、渔业的生产用地
  - D. 市政街道、广场、绿化地带等公共用地
  - E. 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地
35. 现行立法对建筑工程分包进行了规制，下列行为中属于法律允许的有
- A. 中标人向他人转让中标项目
  - B. 经招标人同意，将中标项目的部分非主体工作分包给他人完成
  - C. 因建设工程量大，总承包单位无须经建设单位认可，可将工程分包给具备相应资质的单位
  - D. 中标人将中标项目进行劳务分包
  - E. 分包单位将其承包的工程再分包

# 非选择题部分

注意事项：

用黑色字迹的签字笔或钢笔将答案写在答题纸上,不能答在试题卷上。

## 三、名词解释题（本大题共 5 小题，每小题 3 分，共 15 分）

36. 建设工程造价

37. 物业

38. 土地征收

39. 房地产居间

40. 房地产抵押权的实现

## 四、简答题（本大题共 4 小题，每小题 6 分，共 24 分）

41. 简述房地产法律体系的特点。

42. 简述国有土地上房屋征收决定的效力。

43. 简述经济适用住房有限产权的含义。

44. 简述房地产费的概念及主要种类。

## 五、论述题（本题 10 分）

45. 试述物业服务合同的概念、特点、分类及主要内容。

## 六、案例分析题（本题 11 分）

46. A 公司于 2014 年 8 月 27 日与某市国土局签订了《国有土地使用权出让合同》。合同约定国土局将位于该城市北区面积为 20 亩的国有土地使用权以每亩 20 万元的价格出让给 A 公司，土地用途为工业用地，土地使用期为 45 年，A 公司应在合同签订后 30 日内，向国土局缴付土地使用权出让金总额 10% 的定金，在合同签订后 90 日内，支付全部土地使用权出让金，逾期 30 日仍未全部支付的，国土局有权解除合同，收回该土地使用权。合同签订后，A 公司于 2014 年 9 月 26 日支付给国土局定金 40 万元，同年 10 月 10 日支付 60 万元土地出让金。同年 10 月 12 日，国土局给 A 公司核发了该出让土地的国有土地使用权证书。后由于资金紧张，到 2015 年 1 月 23 日，A 公司仍未将余款交付国土局。经多次口头催促后，国土局书面通知 A 公司，限其最迟于 2015 年 7 月 15 日前全部履行合同，否则将按有关规定处理。A 公司为了解决资金压力，在未经任何开发的情况下，于 2015 年 6 月 3 日将其中 10 亩土地使用权转让给 B 公司，取得 250 万元转让金，用于生产经营。至 2015 年 7 月 15 日，A 公司仍未按规定履行土地使用权出让合同。鉴于上述情况，国土局决定解除该土地使用权出让合同，收回土地使用权，对所核发国有土地使用证进行了注销登记，并于 2015 年 8 月 5 日将该决定通知书送达 A 公司。同时，对 A 公司进行了行政处罚，没收其违法所得 50 万元。

问题：（1）某市国土局是否有权以 A 公司违约为由将已经出让的国有土地使用权予以收回？为什么？（3 分）

（2）如果某市国土局出让的是集体土地使用权，那么该出让合同是否有效？为什么？在此种情况下，A 公司要怎样才能取得该集体土地的使用权？（3 分）

（3）如果本案的出让方是该市住房和城乡建设局，本合同是否有效？为什么？（2 分）

（4）某市国土局的行政处罚是否合法？若 A 公司对此处罚不服，可通过什么途径得到法律救济？（3 分）